

**UCHWAŁA NR XXI /105/ 2026
RADY MIASTA I GMINY KOSÓW LACKI**

z dnia 30 marca 2026 r.

**w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
Kosów Lacki na lata 2026 - 2030”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) uchwała się co następuje:

§ 1. Uchwała się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kosów Lacki na lata 2026 – 2030” stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kosów Lacki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta
i Gminy Kosów Lacki

Arkadiusz Mleczko

Załącznik do uchwały nr XXI /105/ 2026

Rady Miasta i Gminy Kosów Lacki

z dnia 30 marca 2026 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOSÓW LACKI

na lata 2026 – 2030

I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kosów Lacki tworzy 9 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 335,75 m². Lokale znajdują się w budynkach będących własnością lub będących w samoistnym posiadaniu Gminy Kosów Lacki.

2. Zasób mieszkaniowy Gminy oraz stan techniczny budynków i lokali przedstawia poniższa tabela:

lp	adres	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa	Liczba izb	Wyposażenie lokalu w instalacje i urządzenia	Stan techniczny
1	Kosów Lacki, ul. Wolności 24	2	32,9	1	instalacja elektryczna, instalacja wodociągowa	zły
			45,25	1	instalacja elektryczna, instalacja wodociągowa	zły
2	Kosów Lacki, ul. Wolności 35	1	29,6	2	instalacja elektryczna, instalacja wodno- kanalizacyjna	dostateczny
3	Kosów Lacki, ul. Wolności 47	1	53,7	2	instalacja elektryczna, instalacja wodno- kanalizacyjna	średni
4	Rytele Świątkie 111A	4	32	3	instalacja elektryczna, instalacja wodno- kanalizacyjna	średni
			43	4	instalacja elektryczna, instalacja wodno- kanalizacyjna	średni
			32	2	instalacja elektryczna, instalacja wodno- kanalizacyjna	średni
			22	2	instalacja elektryczna, instalacja wodno- kanalizacyjna	średni
5	Telaki 84 A	1	45,3	3	instalacja elektryczna, instalacja wodno- kanalizacyjna	niezadawalający

3. W latach 2026-2030 nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych lokali.

4. W okresie objętym programem przewiduje się poprawę stanu technicznego lokali, których aktualny stan techniczny jest zły bądź niezadawalający.

II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

1. Potrzeby w zakresie remontów oraz modernizacji budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- 2) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających korzystanie z wody, energii elektrycznej, odprowadzenia ścieków oraz ochrony przeciwpożarowej
- 3) dbania o estetykę budynku i jego otoczenia.

2. Analiza potrzeb w zakresie poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy wskazuje na konieczność wykonania remontu kapitalnego budynku przy ul. Wolności 24 w Kosowie Lackim, w którym znajdują się 2 lokale mieszkalne. Lokale są niezamieszkałe ze względu na ich zły stan techniczny.

3. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata przedstawia się następująco:

lp	adres	powierzchnia użytkowa lokalu (m ²)	niezbędne remonty	rok
1	Kosów Lacki, ul. Wolności 24	32,9	Wykonanie instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, grzewczej, remont klatki schodowej, remont tynków wewnętrznych i zewnętrznych	2026-2027
		45,25	Wykonanie instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, grzewczej, remont tynków wewnętrznych i zewnętrznych, wymiana stolarki	2026-2027
2	Kosów Lacki, ul. Wolności 35	29,6	remont tynków wewnętrznych i zewnętrznych, wymiana drzwi	2029
3	Kosów Lacki, ul. Wolności 47	53,7	doraźne naprawy	2026-2030
4	Rytele Święckie 111A	32	doraźne naprawy	2026-2030
		43	doraźne naprawy	2026-2030
		32	doraźne naprawy	2026-2030
		22	doraźne naprawy	2026-2030
5	Telaki 84 A	45,3	wymiana stolarki	2026-2030

III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W latach 2026 – 2030 nie planuje się sprzedaży lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kosów Lacki.

IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym zróżnicowane są ze względu na położenie budynku, wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne, instalacje oraz ogólny stan techniczny budynku.

2. Burmistrz w drodze zarządzenia ustala stawkę bazową czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

3. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ustalana jest na podstawie stawki bazowej, podlegającej podwyższeniu lub obniżeniu o odpowiednią wartość procentową w zależności od czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu:

- 1) czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu:
 - a) lokal wyposażony w łazienkę lub łazienkę z WC: + 5 %
 - b) lokal wyposażony w instalację c.o.: + 15 %
- 2) czynniki obniżające wartość użytkową lokalu:
 - a) lokal w budynku położonym poza miejscowością będącą siedzibą Gminy: - 10%

b) lokal w budynku będącym w ogólnym złym stanie technicznym, wymagającym remontu kapitalnego: - 10%

V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

1. Budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kosów Lacki zarządza Burmistrz Miasta i Gminy Kosów Lacki.

2. Sprawujący zarząd kieruje się względami racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem oraz współdziała z przedstawicielami najemców w szczególności w zakresie zagospodarowania terenów wokół budynków i drobnych prac remontowych.

3. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy polega w szczególności na:

- 1) zawieraniu i rozwiązywaniu umów najmu lokali,
- 2) określaniu wysokości czynszu i innych świadczeń wynikających z najmu lokali oraz pobieranie należności z tego tytułu
- 3) wyrażaniu zgody na wykonywanie w lokalu ulepszeń przez najemców oraz określaniu rozliczeń z tego tytułu,
- 4) utrzymywanie obiektów w należytym stanie technicznym oraz zapewnienie sprawnego działania istniejących w budynku instalacji technicznych.

4. W okresie objętym Programem nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Kosów Lacki.

VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 – 2030 będą:

- 1) wpływy z czynszów za wynajem lokali mieszkalnych,
- 2) środki z budżetu Gminy,
- 3) środki pozyskane ze źródeł zewnętrznych.

VII. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

1. W latach 2026-2030 przewiduje się wydatki związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji w wysokości określonej w poniższej tabeli:

Lata objęte programem	Koszty bieżącej eksploatacji w zł	Koszty remontów w zł	Koszty modernizacji w zł
2026	1 500	10 000	250 000
2027	1 500	10 000	250 000
2028	1 500	10 000	100 000
2029	1 500	30 000	-
2030	1 500	10 000	-

2. W latach 2026-2030 nie przewiduje się ponoszenia kosztów na inwestycje i zarząd nieruchomościami wspólnymi. Gmina nie jest współwłaścicielem żadnej nieruchomości wspólnej i nie ponosi kosztów z tym związanych.

VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

1. W celu poprawienia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy prowadzić działania polegające na :

- 1) racjonalnym gospodarowaniu środkami finansowymi przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Kosów Lacki oraz poprawie stanu technicznego budynków,
 - 2) sprawowaniu bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych,
 - 3) prowadzeniu windykacji wobec osób posiadających zaległości z tytułu najmu lokali mieszkalnych,
2. Nie planuje się zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.
 3. Nie planuje się sprzedaży lokali.

Przewodniczący Rady Miasta
i Gminy Kosów Lacki

Arkadiusz Mleczo

Uzasadnienie

do uchwały Nr /105/2026 z dnia 30 marca 2026r.

w sprawie uchwalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kosów Lacki na lata 2026 - 2030”

Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy należy do zadań własnych gminy. Obowiązek ten został nałożony na samorządy gmin ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kosów Lacki na lata 2026 – 2030 - zgodnie z art. 21 w/w ustawy zawiera ocenę stanu oraz - analizę potrzeb remontowo-modernizacyjnych i zasady zarządzania zasobami gminy z podziałem na kolejne lata. Dokument wskazuje źródła finansowania oraz zasady polityki czynszowej.

Program został opracowany na kolejne 5 lat.

Ze względu na to, że dotychczasowy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem naszej gminy obejmował poprzednie lata, należało opracować wymagany dokument na kolejne 5 lat.

Przewodniczący Rady Miasta
i Gminy Kosów Lacki

Arkadiusz Mleczo